Rapporto di Valutazione

oggetto	porzione di capannone artigianale dotata di locali accessori, posta in Comune di Rodigo (Mn), località Rivalta sul Mincio, Strada Francesca Est n. 133
redatta da	**geometra Nadia Lorenzi** studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4 iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292 iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204 valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ–VI–1609008

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Indice del Rapporto di Valutazione

estremi del rapporto di valutazione pagina 04
estremi della procedura pagina 04
estremi della società pagina 04
localizzazione dei beni pagina 04
oggetto dell'incarico pagina 05
accertamenti effettuati pagina 06
riserve pagina 06
caratteristiche di zona e collegamenti pagina 07
descrizione pagina 07
dati metrici pagina 08
identificazione Catasto Fabbricati pagina 09
cronistoria della titolarità pagina 10
sentenza di liquidazione giudiziale pagina 11
formalità pregiudizievoli pagina 12
servitù pagina 12
convenzione pagina 14
obbligo edilizio e vincolo di destinazione pagina 14
stato di possesso pagina 14
titoli abilitativi pagina 15
inquadramento urbanistico pagina 16
analisi del mercato immobiliare di riferimento pagina 17

Segue …

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

… continua

caratteri della domanda e dell'offerta pagina 17
giudizio di commerciabilità pagina 18
indagine di mercato pagina 18
concetti di stima pagina 19
metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario pagina 20
prospetto relativo all'applicazione del metodo di confronto di mercato pagina 21
valore di mercato pagina 22
valore di liquidazione giudiziale pagina 22
standard e assunzioni del rapporto di valutazione pagina 23

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	05 Agosto 2024
data sopralluoghi	16 e 31 Ottobre 2024
data valutazione	03 Marzo 2025

Estremi della procedura

liquidazione giudiziale	n. 86/2024 – Tribunale di Bergamo Sentenza n. 135/2024 pubblicata in data 05 Luglio 2024, repertorio n. 154/2024 del 05 Luglio 2024
giudice delegato	dr.ssa Maria Magrì
curatore	dr. Alberto Arzuffi

Estremi della società

denominazione	Consult Commerciale S.r.l.
sede legale	
codice fiscale	
partita I.V.A.	
numero REA	
amministratore unico	

Localizzazione dei beni

provincia	Mantova
indirizzo	Comune di Rodigo, località Rivalta sul Mincio, Strada Francesca Est n. 133

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Oggetto dell'incarico

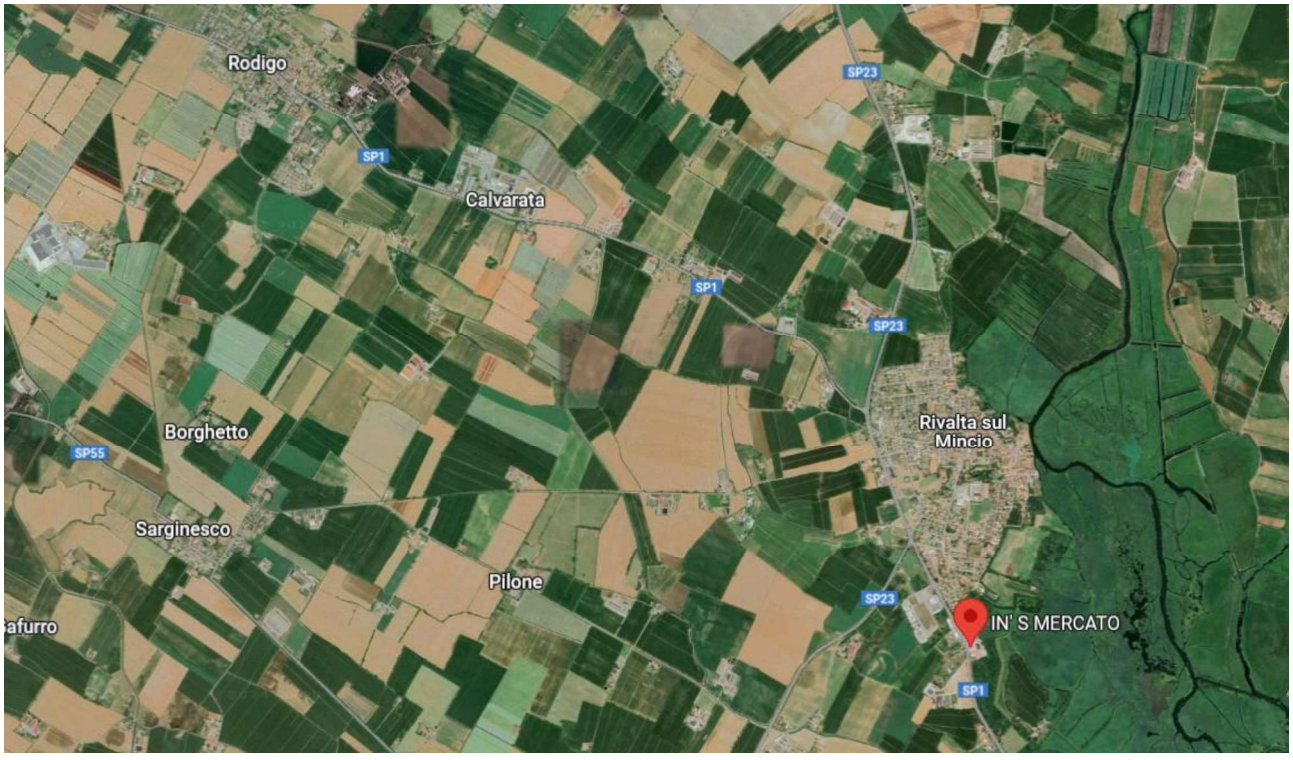
L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del Rapporto di Valutazione relativo ad una porzione di capannone artigianale dotata di locali accessori, posta in Comune di Rodigo (Mn), località Rivalta sul Mincio, Strada Francesca Est n. 133, di proprietà della società Consult Commerciale S.r.l.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a mia cura:

- identificazione catastale
- descrizione del bene immobile
- analisi della titolarità e dei gravami
- verifica dello stato di possesso
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica
- determinazione delle superfici commerciali
- determinazione del valore venale di mercato
- determinazione del valore di liquidazione giudiziale

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto degli IVS – International Valuation Standards e delle linee guida ABI.

La documentazione richiamata nello sviluppo dei paragrafi d'accertamento è allegata al presente Rapporto di Valutazione, fatta eccezione per quanto non disponibile, specificatamente segnalato.



E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del Rapporto di Valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa, degli elaborati planimetrici con elenco subalterni, delle planimetrie catastali e della visura per soggetto
- verifica della corrispondenza catastale tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali
- ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere, al nominativo Consult Commerciale, con data di statuizione al 26 Luglio 2024 e aggiornamento in data 28 Febbraio 2025
- accertamento di carattere tecnico – urbanistico presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rodigo (Mn), mirato alla verifica e reperimento delle pratiche edilizie costituenti l'intero quadro tecnico autorizzativo
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica per l'individuazione delle eventuali difformità
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500
- indagine di mercato utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico
- analisi della commerciabilità del bene
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione del metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach
- determinazione del valore di liquidazione giudiziale

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Caratteristiche di zona e collegamenti

centrale	periferica rispetto al paese di Rodigo e semicentrale rispetto alla località Rivalta sul Mincio
caratteristiche di zona	prevalentemente agricola, con la presenza di edifici a carattere artigianale
distanza	▪ 6 km. dal centro di Rodigo ▪ 11 km. circa dal capoluogo di Provincia, Mantova
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la strada provinciale n. 1, nonché con i mezzi pubblici delle linee extraurbane
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	▪ infrastrutture primarie e servizi pubblici presenti nel centro abitato della località e del paese ▪ buona presenza di parcheggi pubblici a servizio del supermercato confinante

Descrizione

Trattasi di una porzione di capannone artigianale dotata di locali accessori, facente parte di un complesso immobiliare che comprende anche un supermercato e uno sportello bancario lungo il fronte principale con affaccio sullo strada provinciale.

Il bene immobile visitato, in completo stato di abbandono da diversi anni, è così descrivibile sulla base delle planimetrie catastali e di quanto riscontrato in fase di sopralluogo:

- mappale graffato n. 57/306 e 231/4, locali posti al piano seminterrato, composti da esposizione, due magazzini, due ripostigli e zona servizi igienici. Tali locali dispongono di accesso diretto dall'area scoperta;
- mappale n. 69/301, cabina elettrica situata verso il confine della proprietà in lato nord – est;
- mappale n. 231/2, locali posti al piano terra, composti da tre sale esposizione, accessibili solo da una scala esterna in struttura metallica;
- mappale n. 231/3, corpo di fabbrica posto lungo il lato nord – est della proprietà, occupato da cinque rimesse, due officine, un deposito e tre tettoie.

  Anche tale corpo accessorio dispone di accesso diretto dall'area scoperta pertinenziale;

I piani seminterrato e terra dispongono di collegamento tramite un montacarichi, in disuso.

L'area scoperta di proprietà esclusiva dispone di due accessi carrai che immettono nell'area cortilizia di altra proprietà e sulla quale è stata costituita servitù di passaggio a favore del bene immobile oggetto della presente valutazione per raggiungere la strada comunale.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Dati metrici

Le superfici sono state dedotte delle planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500.

destinazione	superficie effettiva lorda SEL mq.	coefficiente di ragguaglio	superficie virtuale mq.
mappale graffato n. 57/306 – 231/4			
magazzini	810,00	1,00	810,00
esposizione	301,00	1,00	301,00
ripostigli e servizi igienici	107,00	0,50	53,50
	superficie		1.165,00
mappale n. 69/301			
cabina elettrica	13,00	0,25	3,25
	superficie arrotondata		3,00
mappale n. 231/2			
esposizione	1.100,00	1,00	1.100,00
area scoperta	3.600,00	0,05	180,00
	superficie		1.280,00
mappale n. 231/3			
locali accessori	403,00	0,25	100,75
tettoie	261,00	0,15	39,15
area scoperta	65,00	0,05	3,25
	superficie arrotondata		143,00
	superficie virtuale Sv		**2.591,00**

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici	diritti e oneri reali	quota
01	Consult Commerciale S.r.l.	proprietà	1/1
comune:	Rodigo (Mn)	data visura:	28 Luglio 2024
indirizzo:	Strada Francesca Est s.n.		

n.	dati identificativi					dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	superficie catastale	rendita €
01	---	45	57 231	306 4	---	D/7	---	S1	---	---	3.089,96
02	---	45	69	301	---	D/1	---	T	---	---	11,40
03	---	45	231	2	---	D/8	---	T	---	---	7.420,00
04	---	45	231	3	---	D/7	---	T	---	---	1.555,96

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Mantova – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato, fatta eccezione per il mappale graffato n. 57/306 – 231/4 in quanto il tavolato e lo scivolo interno dal locale esposizione al disimpegno non stati rimossi.

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non è stato effettuato il rilievo topografico del bene immobile. Preciso inoltre che considerato il precario stato in cui si trova l'immobile, in particolare per quanto riguarda i locali accessori posti lungo il lavori sud della proprietà, non mi è stato possibile visionarli internamente perché sono avvolti da vegetazione spontanea.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Cronistoria della titolarità

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Consult Commerciale, con data di statuizione al 26 Luglio 2024 e aggiornamento in data 28 Febbraio 2025, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Consult Commerciale S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

primo titolo

a favore	
contro	
titolo	conferimento di beni in società in data 21 Dicembre 1978, repertorio n. 36932 del notaio di Mantova
registrazione	Mantova, il 10 Gennaio 1979 al n. 371
trascrizione	Castiglione delle Stiviere, in data 12 Gennaio 1979 ai nn. 137/102

Tale titolo è stato rettificato con atto del notaio di Mantova in data 05 Ottobre 1979 repertorio n. 37961, registrato a Mantova il 24 Ottobre 1979 al n. 4950, trascritto a Castiglione delle Stiviere il 30 Ottobre 1979 ai nn. 2753/2038.

secondo titolo

a favore	
contro	
titolo	trasformazione di società in data 04 Ottobre 1999, repertorio n. 58991 del notaio di Mantova
trascrizione	Castiglione delle Stiviere, in data 26 Novembre 1999 ai nn. 4824/2941

terzo titolo

a favore	
contro	
titolo	trasformazione di società in data 25 Giugno 2018, repertorio n. 58112 del notaio di Rocco di Mantova
trascrizione	Castiglione delle Stiviere, in data 28 Giugno 2018 ai nn. 3328/2043

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

quarto titolo

a favore	Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo
contro	
titolo	compravendita in data 20 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 6006/5356 a rogito del notaio di Goito (Mn)
registrazione	Mantova, il 28 Dicembre 2023 al n. 16661 Serie 1T
trascrizione	Castiglione delle Stiviere, in data 28 Dicembre 2023 ai nn. 6222/4565

Con tale titolo la società Consult Commerciale S.r.l. è divenuta proprietaria del mappale graffato n. 57/306 – 231/4 e dei mappali nn. 57/305, 231/2, 231/3 e 69/301, in parte oggetto del presente Rapporto di valutazione.

quinto titolo

a favore	
contro	Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo
titolo	compravendita in data 28 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 6047/5393 a rogito del notaio di Goito (Mn)
trascrizione	Castiglione delle Stiviere, in data 08 Gennaio 2024 ai nn. 96/64

Con tale titolo la società Consult Commerciale S.r.l. ha venduto il mappale n. 57/305, restando proprietaria del mappale graffato n. 57/306 – 231/4 e dei mappali nn. 231/2, 231/3 e 69/301 oggetto del presente Rapporto di valutazione.

Sentenza di liquidazione giudiziale

a favore	massa dei creditori della Consult Commerciale S.r.l. in liquidazione giudiziale
contro	Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo
titolo	atto giudiziario – sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione giudiziale n. 135/154 emessa dal Tribunale di Bergamo in data 05 Luglio 2024
trascrizione	Castiglione delle Stiviere, in data 05 Agosto 2024 ai nn. 4006/2839

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Consult Commerciale, con data di statuizione al 26 Luglio 2024 e aggiornamento in data 28 Febbraio 2025, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione insiste la seguente formalità pregiudizievoli:

a favore	
contro	Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo
titolo	ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario a stati di avanzamento lavori in data 20 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 6007/5357 a rogito del notaio di Goito (Mn)
iscrizione	Castiglione delle Stiviere, in data 15 Luglio 2024 ai nn. 6224/953
somme	capitale.....: € 450.000,00 iscritta.....: € 675.000,00
durata	anni 10

Servitù

A seguito delle ispezioni ipotecarie di carattere patrimoniale, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bergamo – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al nominativo Consult Commerciale, con data di statuizione al 26 Luglio 2024 e aggiornamento in data 28 Febbraio 2025, ho accertato che il bene immobile oggetto della presente valutazione è interessato dalle seguente servitù:

a favore	▪ fondo dominante: mappale n. 56/304
contro	Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo ▪ fondo servente, mappale graffato n. 57/306 – 231/4, mappali nn. 57/305, 231/2, 231/3 e 69/301
titolo	servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, in data 20 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 6006/5356 a rogito del notaio di Goito (Mn)
trascrizione	Castiglione delle Stiviere, in data 28 Dicembre 2023 ai nn. 6223/4566

Segue …

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

… continua

Nell'atto di compravendita in data 20 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 6006/5356 a rogito del notaio [redacted] di Goito (Mn), sono riportate le seguenti servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carraio, per il transito anche di mezzi pesanti, costituita in forza di atto del notaio [redacted] di Verona in data 23 Agosto 2023, repertorio n. 9039, trascritto il 06 Settembre 2023 ai nn. 4243/3126.

  Tale servitù è a carico dell'area di pertinenza della porzione di fabbricato distinta in Catasto al foglio n. 45 mappale n. 231/2 ed a favore dell'unità immobiliare di cui al foglio n. 45 mappale graffato n. 57/303 – 231/1;
- servitù perpetua di condotta idrica con diritto di attingimento di acqua dal pozzo insistente sul mappale n. 231/3, costituita in forza di atto del notaio [redacted] di Verona in data 23 Agosto 2023, repertorio n. 9.039, trascritto il 06 Settembre 2023 ai nn. 4244/3127.

  Tale servitù è a carico dell'area di pertinenza della porzione di fabbricato distinta in Catasto al foglio n. 45 mappali nn. 231/2 e 231/3 ed a favore delle unità immobiliari di cui al foglio n. 45 mappale graffato n. 57/303 – 231/1 e mappale n. 57/304;
- servitù di cabina elettrica, di elettrodotto e di passaggio pedonale e carraio costituita in forza di atto autenticato dal notaio [redacted] di Mantova in data 04 Ottobre 2023, repertorio n. 83746, trascritto il 24 Ottobre 2023 ai nn. 5012/3675.

  Tale servitù è a carico dei fabbricati al foglio n. 45 mappali nn. 233/2 e 233/3 (per la servitù di cabina elettrica) ed a carico delle aree al foglio n. 45 mappali nn. 233, 57 e 232 (servitù di elettrodotto e di passaggio pedonale e carraio).

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Convenzione

Nell'atto di compravendita in data 20 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 6006/5356 a rogito del notaio , è riportata la convenzione edilizia per ristrutturazione di porzione di edificio e permesso di costruire stipulata con atto del notaio di Mantova in data 13 Febbraio 2023, repertorio n. 81.953, registrata a Mantova il 24 Febbraio 2023 al n. 2170 Serie 1T, trascritta in data 27 Febbraio 2023 ai nn. 801/608, a carico del mappale n. 57/301 del foglio n. 45 di proprietà della società con sede in Rodigo (Mn).

N quadro D della nota di trascrizione si legge: "… è stata protocollata presso il comune di Rodigo la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, avendo prima ottenuto l'autorizzazione paesaggistica n. 11/2022 con il relativo parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova favorevole senza prescrizioni pervenuto in data 31 Agosto 2022 con protocollo n. 7854, avente ad oggetto la ristrutturazione edilizia di una porzione di edificio esistente, identificato al foglio n. 45 mappale n. 57/301 parte, da destinarsi ad insediamento di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare.

Tutti gli obblighi derivanti dalla suddetta convenzione edilizia sono a carico della parte acquirente, società Consult Commerciale S.r.l. con sede in Bergamo.

Obbligo edilizio e vincolo di destinazione

Nell'atto di compravendita in data 20 Dicembre 2023, repertorio e raccolta nn. 6006/5356 a rogito del notaio di Goito (Mn), è riportata la costituzione di obbligo edilizio e vincolo di destinazione urbanistico stipulata in forza di atto del notaio di Mantova in data 03 Agosto 2023 repertorio n. 82.372, trascritto l'08 Agosto 2023 ai nn. 4016/2965, a carico dell'area urbana al foglio n. 45 mappale n. 232 di mq. 1.211 di proprietà della società società , la quale ha richiesto al Comune di Rodigo permesso di costruire per ristrutturazione edilizia di porzione di edificio esistente sito in via Francesca Est n. 133 e relative opere di urbanizzazione esterne e si impegna ed obbliga per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del comune di Rodigo in base all'articolo 7 della convenzione sopra citata e al fine di dare esecuzione agli interventi edilizi sopra descritti, a destinare l'area urbana di cui alla particella n. 232 del foglio n. 45 all'uso pubblico con obbligo di provvederne alla cura e alla manutenzione.

Stato di possesso

Nel corso del sopralluogo ho potuto riscontrare che il bene immobile è libero.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Titoli abilitativi

Sulla base della documentazione fornita dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rodigo (Mn) in data 31 Ottobre 2024, è emerso che la costruzione del bene immobile oggetto di valutazione risale ad epoca anteriore al 01 Settembre 1967.
Successivamente il bene è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

05 Maggio 1976	licenza di costruire n. 930 registro costruzioni, n. 1219 di protocollo – costruzione di un cunicolo di scarica gas nocivi
20 Luglio 1978	concessione edilizia – ampliamento di capannone industriale
25 Febbraio 1994	richiesta concessione edilizia n. 4226 di pratica edilizia *Tale pratica edilizia non è stata approvata.*
03 Settembre 2004	denuncia di inizio attività n. 5003 di protocollo, n. 5405 di protocollo – rifacimento copertura e smaltimento eternit
18 Ottobre 2006	permesso di costruire n. 54/06, n. 5430 di protocollo, n. 5571 di pratica edilizia – opere interne e modifiche prospettiche edificio commerciale
22 Luglio 2022	segnalazione certificata di inizio attività n. 6826 di protocollo – sanatoria per opere interne ed esterne realizzate in difformità

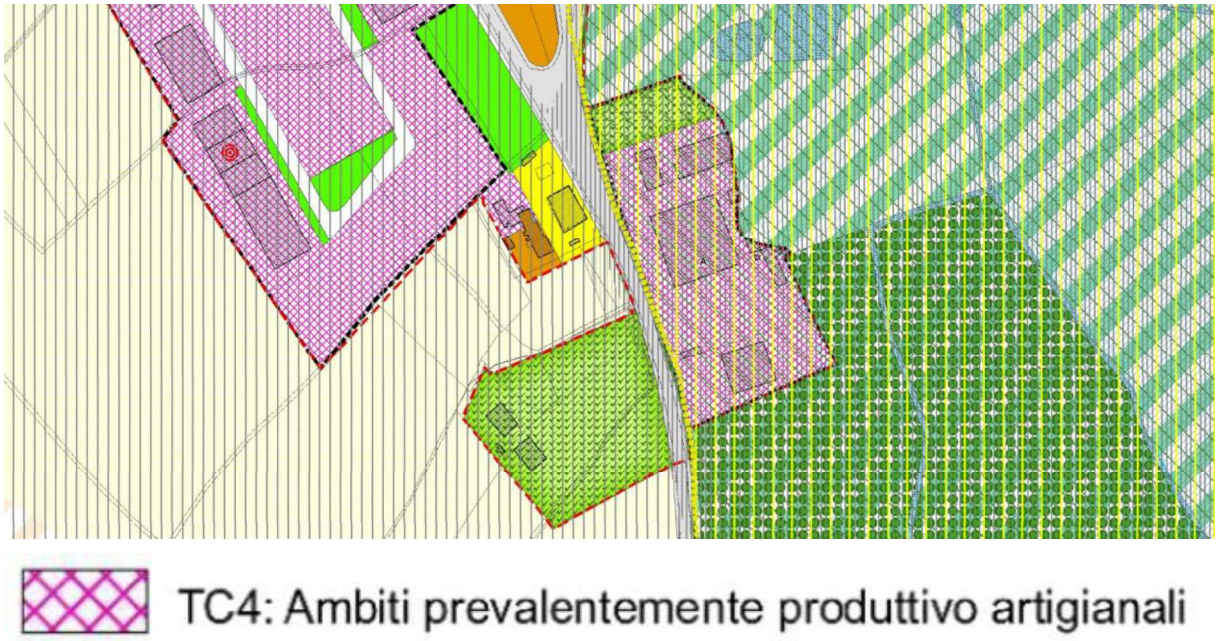
Sulla base di quanto accertato ritengo di poter sostanzialmente confermare la regolarità tecnico – urbanistica.
Ribadisco che l'incarico non prevedeva il rilievo del bene immobile oggetto di valutazione. Preciso inoltre che considerato il precario stato in cui si trova l'immobile, in particolare per quanto riguarda i locali accessori posti lungo il lavori sud della proprietà, non mi è stato possibile visionarli internamente perché sono avvolti da vegetazione spontanea.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Inquadramento urbanistico

strumento urbanistico vigente	Piano di Governo del Territorio, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 in data 03 Ottobre 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 30 Aprile 2014 n. 18 Serie Avvisi e Concorsi
ambito	▪ per la maggior consistenza, TC4 – ambito prevalentemente produttivo artigianale, regolato dall'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole ▪ per una piccola porzione, ambiti agricoli strategici a valenza paesaggistica Tutta l'area è inserita nella zona a protezione speciale (ZPS) – Valli del Mincio.

estratto PGT
Piano delle Regole



estratto norme tecniche di attuazione
Piano delle Regole

15.4 Parametri edificatori

- l'indice massimo di utilizzazione fondiaria Uf è di 0,8 mq/mq;

- il rapporto di copertura Rc non può essere superiore ai 0,6 mq/mq;

- l'altezza massima degli edifici è di mt. 10,00 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili (previa dimostrazione documentata delle esigenze) fino a mt. 14, salvo implicazione di vincoli ambientali paesaggistici;

- il lotto minimo di edificazione nella nuova pianificazione è di mq. 800 con la possibilità, nel caso di interventi unitari a schiera di ridurre a mq. 500 per lotto

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	artigianale
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	capannone
stato di fatto:	da ristrutturare
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	oligopolio
livello di prezzo unitario €/mq.:	€/mq. 80,00
fase del mercato immobiliare:	contrazione

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone giuridiche
tipologia venditori	persone giuridiche
motivo dell'operazione	trasformazione

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Giudizio di commerciabilità

fattori positivi	non presenti
fattori negativi	▪ zona periferica rispetto alle principali arterie stradali di collegamento della zona ▪ accesso da un'area di terzi soggetto, gravata da servitù di passaggio a favore della proprietà in questione ▪ complesso immobiliare in completo stato di abbandono da diversi anni ▪ ampia consistenza del bene ▪ accesso al piano terra solo attraverso una scala esterna e un vano montacarichi non funzionante ▪ nello stato attuale l'immobile non è utilizzabile, in quanto necessita di un sostanziale intervento di ristrutturazione e/o demolizione per nuova costruzione ▪ presenza sul mercato di zona di un buon numero di unità abitative proposte in vendita/affitto

Sulla base di quanto sopra esposto ritengo che la commerciabilità del bene sia scarsa con tempi lunghissimi di vendita.

Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto ad effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Rodigo è un comune che conta poco più di 5.100 abitanti, situato a 15 km. circa da Mantova, in direzione nord – ovest ed è costituito anche da due frazioni Rivalta sul Mincio e Fossato.

L'ambiente naturale in cui la frazione di Rivalta è immersa costituisce una caratteristica fondamentale del paese stesso. Essa infatti si integra perfettamente con il Parco del Mincio, di cui è attivo il Centro Parco del Mincio, proprio a Rivalta, sulle rive del fiume omonimo.

La palude, parzialmente bonificata mediante la costruzione di canali, rappresenta un'eccezionale riserva faunistica e contiene una gran varietà di piante e specie vegetali. Annesso al Centro Parco del Mincio è presente il Museo etnografico dei mestieri del fiume, che mira a raccogliere e preservare le vecchie tradizioni fluviali e di sostentamento della zona, ed un ostello della gioventù che può ospitare gruppi, comitive e famiglie in riva al Mincio.

Il bene immobile si trova proprio a sud del centro abitato della frazione di Rivalta; una zona caratterizzata alla presenza di altri edifici di carattere artigianale e commerciale.

Il quadro complessivo mostra che nell'ultimo anno i prezzi delle unità artigianali hanno fatto registrare una diminuzione pari a – 17,28%.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Concetti di stima

Riassumo le mie analisi richiamando gli aspetti principali dell'indagine di mercato:

- Considerazioni generali:
  - elementi generali monetari, quali indici del valore o potere d'acquisto della moneta e indici dei costi di costruzione
  - elementi specifici di stima, quali la posizione e la consistenza di fatto della proprietà, nonché le relative caratteristiche, legate alla tipologia artigianale – commerciale della zona nella quale è inserita
- Fattori tecnici:
  - potenzialità commerciale
  - orientamento, veduta, luminosità, funzionalità, presenza delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria
  - accessi carrai, arterie stradali di collegamento, distanza dal capoluogo di provincia, Mantova, nonché dai maggiori centri d'interesse e dalle città limitrofe di maggior importanza
  - caratteristiche di sviluppo di mercato della zona

Fermo restando quanto sopra esposto ricordo che in ogni situazione, sia il momento favorevole o sfavorevole, il valore di mercato è definito come la stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Metodo di stima applicato per la determinazione del valore unitario

Al fine di determinare l'attuale valore di mercato del bene immobile oggetto della presente valutazione applico il metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach.

Tale tipologia di stima è un procedimento comparativo pluriparametrico che si basa sui seguenti fondamenti:

a. individuazione delle caratteristiche principali che possano influenzare il valore dell'immobile oggetto di stima – subject;
b. individuazione di un campione omogeneo costituito da beni simili – comparables, dei quali devono essere noti il prezzo / valore.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Assunzioni:

1. nel corso dell'indagine di mercato effettuata non è stato possibile reperire atti di compravendita o informazioni relative a prezzi certi riguardanti transazioni recenti di proprietà simili a quella oggetto di analisi.
   Per tale motivo, al fine di determinare il valore unitario della proprietà, ho assunto in considerazione beni immobili simili a quelli oggetto di stima per i quali sono noti l'importo richiesto per la transazione e le principali caratteristiche qualitative e di consistenza.
   A tali importi ho applicato una decurtazione in percentuale per tener conto della trattativa normalmente intercorrente tra il venditore e l'acquirente; la percentuale adottata è stata determinata in misura media pari al 10%, sulla base di quanto riportato nel rapporto sul mercato immobiliare Nomisma – terzo trimestre 2023, supportato anche dalla simulazione di alcune trattative dirette intercorse con le fonti, in ordine ai subject presi in esame;
2. la consistenza del bene immobile oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500;
3. il saggio annuo di variazione dei prezzi è stato assunto in misura pari a –17,28%, dato ottenuto dalla consultazione delle banche dati disponibili online, dove è specificatamente analizzato il mercato immobiliare di appartenenza del cespite.

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Metodo di confronto di mercato - Market Comparison Approach

Tabella dei dati immobiliari

Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato		Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Nominativo / repertorio			.....	
Comune		Rodigo (Mn)	Rodigo (Mn)	Rodigo (Mn)
Indirizzo		raggio 2 km.	raggio 2 km.	Strada Francesca Est n. 133
Zona		Periferica	Periferica	Periferica
Destinazione		Artigianale	Artigianale	Artigianale
Tipologia edilizia		Capannone	Capannone	Capannone
Stato dell'immobile		Usato	Usato	Da ristrutturare
Prezzo di mercato (euro)		€ 220.000,00	€ 225.000,00	---
Data (mesi)		2	0	0
Livello di piano (n)		0	0	0
Superficie principale (mq.)		2.000,00	2.000,00	1.100,00
Superfici secondarie (mq.)				
Area scoperta	5%	6.700,00	5.000,00	3.600,00
Stato di manutenzione edificio		6	8	5
Stato di manutenzione interna		6	8	5
Superficie commerciale (mq.)		2.335,00	2.250,00	1.280,00

Assunzioni

s=saggio annuale di variazione dei prezzi	-17,28%
i= incremento valore per livello di piano	1,00%
Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 80,00
Prezzo area esterna €/mq.	€ 4,00
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 70,00
Tipologiadel fabbricato ai fini della manutenzione dell'edificio	isolata
Criterio di misurazione	Superficie Effettiva Lorda

Tabella dei prezzi marginali	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 220.000,00	€ 225.000,00
Data (mesi)	€ 3.168,00	€ 3.240,00
Livello di piano	€ 2.200,00	€ 2.250,00
Superficie principale (mq.)	€ 94,22	€ 94,22
Superficie esterna (mq.)	€ 4,00	€ 4,00
Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.792,00	€ 1.792,00
Stato di manutenzione interna (€)	€ 7.168,00	€ 7.168,00

Tabella degli aggiustamenti	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	€ 220.000,00	€ 225.000,00
Data (mesi)	-€ 6.336,00	
Livello di piano		
Superficie principale (mq.)	-€ 99.400,43	-€ 91.391,86
Superficie esterna (mq.)	-€ 12.400,00	-€ 5.600,00
Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 1.792,00	-€ 5.376,00
Stato di manutenzione interna (€)	-€ 7.168,00	-€ 21.504,00
Prezzo corretto	**€ 92.903,57**	**€ 101.128,14**
Peso comparabile (%)	50%	50%
Valore dell'immobile campione		**€ 97.000**
Divergenza percentuale (%)		8,85%
Prezzo medio unitario - stima monoparametrica		€ 75,78
Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato		-5,27%

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Valore di mercato

destinazione	superficie virtuale arrotondata mq.	valore unitario arrotondato €/mq.	valore totale €
porzione di capannone artigianale dotata di locali accessori	2.591,00	75,00	194.325,00
	valore venale di mercato arrotondato		**194.000,00**

Valore di liquidazione giudiziale

Il valore sopra determinato è da intendersi quale stima del prezzo al quale la proprietà, alla data della valutazione, dovrebbe essere scambiata tra un acquirente e un venditore ben disposti tramite un'operazione trasparente, dopo un'adeguata commercializzazione, in cui le parti abbiano agito consapevolmente, prudentemente e senza alcuna costrizione.

In considerazione della necessità da parte della procedura di alienare in tempi brevi la proprietà, nonché del pessimo stato di manutenzione in cui si trova l'immobile che versa in stato di abbandono da diversi anni, nonché dei relativi costi di demolizione per l'eventuale costruzione di un nuovo edificio, ho ritenuto opportuno applicare al valore sopra determinato un coefficiente di deprezzamento percentuale, al fine di quantificare il valore di liquidazione giudiziale.

destinazione	valore venale di mercato €	indice di deprezzamento %	valore di liquidazione fallimentare €
porzione di capannone artigianale dotata di locali accessori	194.000,00	– 20%	155.200,00
	valore di liquidazione		**155.000,00**

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

Standard e assunzioni del rapporto di valutazione

➢ Avvertenze, assunzioni e limiti della valutazione

- ho proceduto alla verifica delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione in base alla documentazione reperita nel corso degli accertamenti effettuati presso i Pubblici Uffici e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato;
- tutte le indicazioni riguardanti le caratteristiche del bene stimato sono da me fornite al solo scopo di consentire l'identificazione del bene in esame;
- non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione del bene;
- i valori espressi non comprendono l'IVA;
- non esprimo opinioni, né mi rendo responsabile, circa il funzionamento degli impianti, inclusa la loro conformità alle norme di Legge.

➢ Utilizzo delle risultanze da parte della committenza

Soltanto il committente può utilizzare i risultati dell'incarico svolto dalla sottoscritta, non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro da me svolto come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

➢ Riservatezza

- mi obbligo a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico e al suo svolgimento e mi obbligo a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità;
- in tal caso, la sottoscritta avvertirà prontamente il committente con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata;
- mi obbligo a rispettare le norme contenute nel nuovo codice in materia di protezione dei dati personali di cui al Decreto Legislativo 30 Giugno 2003, n. 196;
- le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:
  1. siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;
  2. siano, nel momento in cui mi vengono fornite, già pubbliche;
  3. siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso la società committente.
- ho inoltre facoltà di includere il nominativo del cliente nel mio elenco di referenze;
- il possesso del Rapporto di Valutazione, in originale o in copia, non dà il diritto di renderlo pubblico. Nessuna parte del Rapporto di Valutazione può essere divulgato a terzi attraverso prospetti, pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il mio consenso scritto.

Segue …

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution

… continua

- Legge applicabile e foro competente

  L'incarico assolto è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

  Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Bergamo.

- Indipendenza delle parti

  La sottoscritta e il committente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro; nello svolgimento delle attività effettuata mi sono riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni.

- Attendibilità delle informazioni fornite dal cliente

  Tutte le informazioni e i dati forniti dal committente o dai suoi consulenti, sui quali ho basato le mie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ho citato nel Rapporto di Valutazione, sono stati assunti come attendibili ed accurati, non rientrando nell'ambito dell'incarico una loro verifica sistematica.

  Non ho assunto pertanto alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nello svolgimento dell'incarico, quantunque raccolte presso fonti affidabili.

- Assegnazione della proprietà dei documenti

  Tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro da me redatte rimarranno di mia proprietà e saranno da me conservate per un periodo di almeno cinque anni.

  Durante questo periodo e sulla base di una semplice richiesta, il committente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato dell'incarico o per usi ad esso collegati.

- Standard professionali

  La sottoscritta ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili.

  In ogni caso i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Torre Boldone (Bg) | 03 Marzo 2025

il valutatore
geometra Nadia Lorenzi

E' vietata la pubblicazione completa o parziale della presente elaborato, nonché ogni riferimento a nomi e dati in esso contenuti senza il consenso scritto del geometra Nadia Lorenzi – Consulting & Solution